

Proses Jual Beli Tanah Harta Warisan Berdasarkan Penetapan Pengadilan Agama Kota Pekalongan

Diah Ayu Kholivia Zulfa^{1*}, Yunanto²

¹Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro, Kota Semarang, Jawa Tengah, Indonesia

²Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro, Kota Semarang, Jawa Tengah, Indonesia
diahayukholivia@gmail.com

ABSTRACT

The sale of inherited assets can be carried out because they have become the right of the heir, thus making waqf, gift, or sale entirely the heir's rights, considering that the rights related to the inherited assets have been fulfilled. The aim of the research is to analyze the legal strength of judicial decisions in the process of buying and selling inherited land, and to analyze the process itself. The method used is an empirical legal research approach. Based on the results of an examination of the process of buying and selling the husband's inherited land conducted at a notary/PPAT, according to the decision of the Pekalongan City Religious Court, every action is legal, with similar consequences for PPAT's disobedience.

Keywords: *Buying and Selling Inheritance; Court ruling*

ABSTRAK

Penjualan harta warisan dapat dilakukan karena harta peninggalan telah menjadi hak pewaris, sehingga wakaf, hibah, atau penjualan sepenuhnya menjadi hak ahli waris dengan memperhatikan hak-hak yang terkait dengan harta warisan telah dipenuhi. Tujuan penelitian adalah untuk menganalisis kekuatan hukum putusan peradilan di proses jual beli tanah warisan dan menganalisis proses jual beli tanah warisan. Metode yang digunakan dalam penelitian adalah jenis pendekatan penelitian hukum empiris. Berdasarkan hasil pemeriksaan terhadap proses jual beli tanah warisan suami yang dilakukan di notaris/PPAT berdasarkan putusan Pengadilan Agama Kota Pekalongan bahwa setiap perbuatan selalu sah. akibat yang sama dengan pantasnya tindakan PPAT yang tidak patuh.

Kata Kunci: *Jual Beli Waris; Putusan Pengadilan*

A. PENDAHULUAN

Konsep jual dan beli tanah didasarkan pada Aturan Pokok Pertanian, yang merupakan tata cara yang dapat menjadi bukti bahwa peralihan hak, terutama dari penjual kepada pembeli, telah terjadi. Peraturan Pokok Pertanian diatur dalam Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2013 tentang Perlindungan dan Pemberdayaan Petani. Undang-undang ini mengatur tentang berbagai aspek pertanian, termasuk hak-hak petani, perlindungan lingkungan, serta kebijakan pengembangan pertanian. Salah satu poin penting dalam undang-undang ini adalah memberikan perlindungan hukum dan memperkuat posisi petani dalam rantai nilai pertanian.

Aturan yang berlaku dalam transaksi jual dan beli tanah sebenarnya bukanlah aturan yang terdapat dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, melainkan mengacu pada Aturan Pokok Pertanian. Oleh karena itu, transaksi jual beli tanah diatur berdasarkan common law, yang

berarti bahwa jual beli tersebut memiliki sifat yang jelas dan bersifat tunai, serta menggunakan leverage (Subekti & Lestari, 2020). Peraturan yang mengatur transaksi jual beli tanah dalam Konstitusi Pertanian dan Undang-Undang Perumahan Perdesaan Tahun 1996, serta ketentuan terkait hak tanggungan atas tanah dan aset yang terhubung dengannya, belum ditetapkan dengan rinci. Karena hal ini, masyarakat diharapkan lebih memperhatikan prinsip-prinsip hukum kontrak yang tercantum dalam Bab III KUHPerdara terutama Pasal 1320 yang mengatur syarat-syarat sahnya suatu perjanjian (Rialzi, 2014).

Dalam prakteknya, kontrak jual beli tanah sering kali dimulai dengan pembuatan akta jual beli, karena syarat-syarat yang "jelas dan finansial" untuk melakukan penjualan belum dapat terpenuhi. Syarat yang jelas ini mengharuskan proses jual beli tanah dilakukan di hadapan badan yang berwenang. Oleh karena itu, keberatan yang ditunjuk untuk membuat akta kepemilikan tanah, termasuk perjanjian jual beli, adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pada saat formalisasi akta jual beli, tanda mesin kasir akan terlihat, di mana hak atas tanah dialihkan oleh penjual bersamaan dengan pembayaran harga tanah oleh pembeli, sehingga saat itu hak atas tanah telah berpindah tangan.

Maksud dari akad jual beli adalah pembentukan perjanjian eksekusi antara Penjual dan Pembeli, yang kemudian diresmikan melalui pembuatan akta jual beli. Hakikat dari akad jual beli adalah mengandung persetujuan dari Penjual untuk menyerahkan kepemilikan tanah kepada Pembeli, yang diikuti dengan pembayaran oleh Pembeli kepada Penjual dan penetapan tanggal pelaksanaan perjanjian jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Kontrak penjualan umumnya juga mencakup syarat dan ketentuan yang disepakati oleh kedua belah pihak. Secara umum, akad jual beli diformalisasikan sebagai suatu transaksi jual beli yang dibuat dan diresmikan oleh notaris, meskipun kadang-kadang juga dapat dilakukan secara langsung oleh pihak-pihak yang terlibat (Patma, Suwanti, & Rumkel, 2021).

Jual beli dalam BW bersifat obligatoir yang didasarkan pada perjanjian jual beli: Ini menegaskan bahwa dalam hukum perdata Indonesia, jual beli adalah perjanjian yang mengikat antara pihak penjual dan pembeli, yang diatur dalam Buku III KUHPerdara. Hal ini menunjukkan bahwa jual beli adalah perjanjian yang menghasilkan kewajiban hukum bagi kedua belah pihak, sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Jual beli dalam BW belum menyebabkan terjadinya peralihan hak atas tanah, baru terjadi peralihan setelah terjadi pendaftaran haknya berdasarkan akta jual beli yang dibuat oleh PPAT: Ini menjelaskan bahwa meskipun telah terjadi perjanjian jual beli antara penjual dan pembeli, hak atas tanah secara hukum belum berpindah kepemilikan sampai dilakukan pendaftaran haknya berdasarkan akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta

Tanah (PPAT). Ini menunjukkan pentingnya proses pendaftaran hak atas tanah dalam menetapkan peralihan kepemilikan secara hukum.

Pentingnya menambahkan akta notariil dalam transaksi jual beli didasarkan pada pemahaman bahwa terdapat perbedaan antara akad jual beli yang diwajibkan dan akad perseorangan. Pembuatan dan penyebaran suatu akta oleh seorang Notaris dianggap otentik sesuai dengan ketentuan Pasal 1868 KUHPerdato. Pasal ini menyatakan bahwa "akta adalah suatu dokumen yang dibuat dalam bentuk yang diatur oleh undang-undang atau di hadapan pejabat yang berwenang melakukannya di tempat kejadian transaksi." Jenis akta ini memiliki kekuatan pembuktian yang kuat secara hukum, dan kebenarannya tidak dapat digugat oleh pihak-pihak yang terlibat, berbeda dengan kontrak perdata. Dengan demikian, penambahan akta notariil dapat memperkuat bukti transaksi, memberikan kepastian hukum, dan memastikan keabsahan serta keberlakuan jual beli tanah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Jual beli tanah merupakan suatu perjanjian di mana pemilik tanah (penjual) menyetujui dan berjanji untuk mentransfer haknya atas tanah tersebut kepada pihak lain (pembeli). Pembeli, di sisi lain, berjanji untuk membayar harga yang telah disepakati. Menurut Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdato), kontrak penjualan merujuk pada kontrak di mana salah satu pihak berjanji untuk menyerahkan barang dan pihak lainnya membayar harga yang telah disepakati. Salah satu jenis tanah yang dapat dijual adalah tanah yang memiliki status sebagai cagar budaya. Warisan, di sisi lain, merupakan tanah yang diwariskan oleh orang tua atau ahli waris kepada pihak lain. Hak waris diatur dalam Pasal 830-1130 KUHPerdato. Aspek keuangan dari transaksi jual beli tanah dapat dilihat dari formalitas akta jual beli, di mana transfer hak oleh penjual bersamaan dengan pembayaran harga tanah oleh pembeli, sehingga pada titik tersebut hak atas tanah telah berpindah tangan (Nugroho, et al., 2019).

Dalam proses jual beli warisan, penandatanganan akta jual beli dapat berlangsung lancar jika semua syarat dan dokumen terpenuhi. Namun, seringkali dalam transaksi jual beli tanah warisan, terjadi masalah di mana akta jual beli masih atas nama orang tua penjual atau tanah warisan belum dibagi-bagikan kepada ahli warisnya. Untuk mengatasi situasi ini, dibutuhkan pembuatan suatu perjanjian pengikatan jual beli tanah. Perjanjian ini berfungsi sebagai langkah awal dalam proses pemindahan hak atas tanah antara pihak-pihak yang terlibat. Proses dimulai dengan negosiasi harga tanah dan setelah pembeli setuju untuk membeli, langkah berikutnya adalah penandatanganan perjanjian dan kontrak penjualan antara penjual dan pembeli.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan Akta Jual Beli (AJB) adalah dua dokumen yang sering terkait dengan transaksi properti di Indonesia. PPJB adalah perjanjian yang mengikat antara

pengembang atau pemilik properti dengan pembeli, yang menetapkan kondisi-kondisi dan persyaratan-persyaratan yang harus dipenuhi sebelum pembeli benar-benar memperoleh hak atas properti tersebut. PPJB biasanya diterbitkan dalam tahap awal pembelian unit properti dalam suatu proyek pembangunan. Sementara itu, AJB adalah dokumen resmi yang digunakan untuk mentransfer hak kepemilikan properti dari penjual kepada pembeli. AJB dikeluarkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan merupakan bukti sah yang menunjukkan peralihan kepemilikan properti. Pada saat AJB diterbitkan dan teregistrasi di kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN), pembeli secara resmi menjadi pemilik sah properti tersebut.

Dengan demikian, PPJB lebih bersifat sebagai perjanjian awal yang mengatur hubungan antara pengembang atau pemilik dengan pembeli, sementara AJB adalah dokumen yang mengesahkan peralihan hak kepemilikan properti dari penjual kepada pembeli. Kedua dokumen ini penting untuk menjaga kejelasan dan keabsahan transaksi properti di Indonesia. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dapat berakhir jika tidak memenuhi persyaratan, dan jika ada Akta Jual Beli (AJB) langsung mengakhiri PPJB tersebut. Ini merujuk pada asas kebebasan berkontrak, yang memungkinkan penjual dan pembeli untuk menyelesaikan transaksi jual beli tanah meskipun belum ada AJB, dengan membuat perjanjian yang mengikat. Proses ini sering terjadi saat peralihan hak atas tanah, yang sebelumnya atas nama ahli waris, sekarang berada di bawah kontrol putra mahkota yang menjualnya. PPAT bertanggung jawab membuat kontrak penjualan sedemikian rupa sehingga kedua belah pihak memahami hak dan kewajibannya, sesuai dengan ketentuan Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, bahwa peralihan hak atas tanah selain lelang dilakukan dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Kontrak komersial yang mengikat menciptakan hubungan hukum yang mengatur hak dan kewajiban para pihak, yaitu penjual dan pembeli. Setelah proses peralihan hak waris selesai, maka dapat dibuat Akta Jual Beli (AJB), yang merupakan syarat untuk mendaftarkan peralihan tersebut sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah. Dokumen dari Badan Pengusahaan Perumahan Rakyat menjadi bukti bahwa prosedur hukum telah selesai dalam hal hak atas tanah

Menurut para tokoh dan sumber hukum yang berwewenang, penjualan harta warisan bisa dilakukan karena harta peninggalan telah menjadi hak pewaris, sehingga wakaf, hibah, atau penjualan sepenuhnya menjadi hak ahli waris. Namun, penjualan tersebut hanya dapat dilakukan jika hak-hak yang terkait dengan harta warisan telah dipenuhi (Harahap, 2021). Sebagai contoh, dalam kejadian di Kota Pekalongan, penjualan tanah warisan terjadi karena pewaris tunggal, yakni istri, tidak memiliki keturunan dan saudara, sehingga warisan hanya diberikan kepada istri yang masih hidup. Untuk menjual tanah tersebut, perlu ada penetapan waris yang dihasilkan melalui

putusan pengadilan, yang menjadi salah satu bukti yang diperlukan ketika pewarisan hanya melibatkan satu pewaris. Berdasarkan pertimbangan ini, peneliti tertarik untuk menulis tesis dengan judul: “Proses Jual Beli Tanah Harta Warisan Berdasarkan Penetapan Pengadilan Agama Kota Pekalongan “

Permasalahan tersebut akan dianalisis dengan menggunakan beberapa teori hukum, antara lain teori kepastian hukum yang dikemukakan oleh Gustav Radbruch. Konsep kepastian hukum menggaransi bahwa hukum harus mencerminkan keadilan. Norma-norma yang bertujuan untuk mewujudkan keadilan harus efektif sebagai aturan yang dipatuhi. Menurut Gustav Radbruch, keadilan dan kepastian hukum merupakan elemen yang tak terpisahkan dari hukum (Juljano, & Sulistyawan, 2019). Dalam konteks ini, teori kepastian hukum dapat dikaitkan dengan perjanjian, sebagaimana diatur dalam Pasal 1313 KUHPdata, serta hak dan kewajiban dalam perjanjian sewa menyewa. Hal ini menekankan perlunya penafsiran dan sanksi yang jelas agar perjanjian atau kontrak dapat memberikan kedudukan yang setara di antara pihak-pihak yang terlibat.

Selain itu, analisis juga menggunakan teori positivisme hukum yang dikembangkan oleh Hans Kelsen. Kelsen memusatkan karya-karyanya pada tiga masalah utama, yakni teori hukum, negara, dan hukum internasional. Ketiga masalah ini tidak dapat dipisahkan satu sama lain karena saling terkait dan dikembangkan secara konsisten berdasarkan logika hukum secara formal (Rosa, & Parlindungan, 2021).

Berdasarkan hasil penelusuran, kejadian yang terjadi di Kota Pekalongan melibatkan penjualan tanah warisan karena suami dari pewaris tunggal, yaitu istri, tidak memiliki keturunan dan saudara sehingga warisan hanya diberikan kepada istri yang masih hidup. Tanah tersebut kemudian akan dijual, sehingga diperlukan penetapan waris yang dilakukan melalui putusan pengadilan sebagai salah satu bukti yang wajib digunakan dalam kasus pewarisan tunggal seperti ini. Untuk menghindari plagiasi, penting untuk mengacu pada penelitian yang relevan dengan topik yang sedang dibahas. Berikut adalah dua penelitian yang dapat menjadi referensi terkait dengan penelitian ini: Penelitian oleh Berlianinda Akhmetin Mahmudah dengan judul "Tinjauan Yuridis Proses Perjanjian Jual Beli Tanah Warisan (Studi Di Kantor Notaris/PPAT Sragen)". Penelitian ini menyoroti proses perjanjian jual beli tanah warisan, di mana dapat dilaksanakan langsung jika semua ahli waris menyetujui penjualan tanah warisan dan memenuhi semua syarat pendaftaran tanah. Namun, jika ada ahli waris yang tidak setuju, peralihan hak akan dilakukan terlebih dahulu, di mana PPAT akan membuat Akta PJB selama proses tersebut. Setelah proses peralihan hak selesai, para pihak dapat menandatangani AJB, yang menciptakan hak dan kewajiban bagi kedua belah pihak (Mahmudah, Hermawan, & Handayani, 2002). Penelitian oleh Raya Fannani dengan

judul "Tinjauan Hukum Terhadap Penjualan Tanah Warisan Anak Di Bawah Umur (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung No. 1920 K/Pdt/2012)". Penelitian ini membahas penjualan tanah warisan anak di bawah umur dari perspektif hukum Islam dan hukum positif, serta peran *judex facti* dalam proses hukum di Pengadilan Negeri dan dalam kasus kasasi di Mahkamah Agung (Fannani, 2018) (Fannani, 2018).

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, permasalahan yang dapat diidentifikasi adalah: 1. Bagaimana Kekuatan Hukum Penetapan Pengadilan dalam proses pembuatan Akta Jual Beli harta warisan?; dan 2. Bagaimana proses jual beli tanah harta warisan yang dilakukan dihadapan PPAT berdasarkan Penetapan Pengadilan Agama Kota Pekalongan?. Tujuan Penelitian dari penelitian ini yaitu yang pertama untuk mengetahui kekuatan hukum penetapan pengadilan dalam proses pembuatan akta jual beli harta warisan dan kedua untuk mengetahui proses jual beli tanah harta warisan yang dilakukan dihadapan PPAT berdasarkan penetapan Pengadilan Agama Kota Pekalongan.

B. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis empiris yang merupakan jenis penelitian hukum yang mengeksplorasi pemberlakuan atau implementasi ketentuan hukum normatif secara langsung pada peristiwa hukum tertentu dalam masyarakat. Fokus penelitian ini adalah mengidentifikasi konsep-konsep kunci dalam hukum, seperti subjek hukum, hak dan kewajiban, serta peristiwa hukum dalam peraturan perundangan. Penelitian ini didasarkan pada ilmu hukum normatif, khususnya dalam mengkaji reaksi dan interaksi yang terjadi saat sistem norma tersebut beroperasi dalam masyarakat (Mohammad, 2003). Penelitian ini menggunakan pendekatan deskriptif analitis yang bertujuan untuk memberikan gambaran menyeluruh dan sistematis tentang proses penetapan perkara perdata mengenai proses jual beli tanah harta warisan berdasarkan penetapan Pengadilan Agama Kota Pekalongan. Dengan pendekatan ini, penelitian akan menggali secara rinci tentang bagaimana proses hukum tersebut berlangsung, termasuk interaksi antara hukum normatif dan praktik hukum di dalam masyarakat

Penganalisaan dilakukan secara normatif kualitatif yang bertolak dengan menginventarisasi peraturan perundang-undangan, doktrin dan yurisprudensi yang kemudian akan dianalisis dengan data yang telah diperoleh dari objek yang diteliti sebagai satu kesatuan yang utuh, sehingga pada tahap akhir dapat ditentukan hukumnya. Kemudian sebagai langkah lebih lanjut untuk menarik kesimpulan dengan menggunakan metode deduktif sebagai pegangan utama, dan metode induktif sebagai tata kerja penunjang.

C. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Kekuatan Hukum Penetapan Pengadilan Dalam Proses Pembuatan Akta Jual Beli Karena Pewarisan Oleh Suami.

Peradilan merupakan lembaga kehakiman yang bertindak sebagai penyelenggara negara dalam menegakkan hukum, sesuai dengan ketentuan Pasal 1 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1970 yang kemudian diubah menjadi Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman. Pasal tersebut menyatakan bahwa "Kekuasaan kehakiman adalah kekuasaan negara yang merdeka untuk menyelenggarakan peradilan guna menegakkan hukum dan keadilan berdasarkan Pancasila demi terselenggaranya negara hukum Republik Indonesia." Hal ini menegaskan bahwa peradilan memiliki otoritas yang independen untuk menjalankan fungsi peradilan dalam upaya mewujudkan hukum dan keadilan sesuai dengan prinsip Pancasila demi keberlangsungan negara hukum di Republik Indonesia.

Majelis Hakim dalam membuat suatu putusan atas suatu perkara harus berdasarkan pertimbangan yang cukup. Putusan yang tidak memenuhi ketentuan ini dikategorikan sebagai putusan yang tidak cukup pertimbangan atau "*onvoldoende gemotiveerd*" (*insufficient judgement*). Alasan-alasan hukum yang menjadi dasar pertimbangan bertitik tolak dari ketentuan-ketentuan berikut: a. Pasal-pasal tertentu peraturan perundang-undangan, majelis Hakim harus merujuk pada pasal-pasal atau ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan yang relevan dengan perkara yang sedang diputuskan; b. Hukum kebiasaan, majelis Hakim juga dapat mempertimbangkan hukum kebiasaan atau praktik-praktik yang telah menjadi tradisi dalam masyarakat terkait dengan perkara yang bersangkutan; c. Yurisprudensi, putusan-pustaka sebelumnya dari pengadilan yang relevan atau kasus serupa dapat menjadi dasar pertimbangan dalam membuat putusan baru; dan d. Doktrin hukum, majelis Hakim juga dapat merujuk pada doktrin-doktrin hukum atau teori-teori hukum yang relevan dalam memutuskan perkara. Dengan memperhatikan ketentuan-ketentuan ini, Majelis Hakim diharapkan dapat membuat putusan yang didasarkan pada pertimbangan yang cukup dan memberikan keadilan bagi semua pihak yang terlibat dalam perkara tersebut.

Penetapan pengadilan adalah putusan yang berisi diktum penyelesaian permohonan yang diwujudkan dalam bentuk ketetapan oleh pengadilan. Penetapan pengadilan dapat dianggap setara dengan putusan pengadilan pada tingkat pertama dan terakhir. Menurut doktrin dan praktik yang berlaku, penetapan yang diberlakukan dalam perkara yang melibatkan permohonan atau unsur kehendak sukarela pada umumnya dapat dianggap setara dengan putusan pada tingkat pertama dan

terakhir (Christiawan, 2018). Untuk memberikan kepastian hukum, penetapan pengadilan haruslah memiliki karakteristik berikut: a. Melakukan solusi otoritatif: Penetapan pengadilan harus memberikan keputusan yang bersifat mengikat dan berwenang untuk menyelesaikan sengketa yang terjadi; b. Efisiensi: Proses penetapan harus dilakukan dengan cepat, efisien, dan biaya yang terjangkau, sehingga tidak membebani pihak-pihak yang terlibat; c. Sesuai dengan peraturan perundang-undangan: Penetapan pengadilan harus selaras dengan ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku; d. Mencakup aspek stabilitas: Penetapan harus mampu memberikan rasa tertib dan keamanan di masyarakat dengan menegakkan hukum secara adil dan konsisten; dan e. Mengandung prinsip kesetaraan: Penetapan harus mencerminkan prinsip kesamaan di hadapan hukum, artinya memberikan perlakuan yang sama bagi semua pihak yang terlibat dalam perkara tersebut.

Waris adalah salah satu wewenang mutlak Pengadilan Agama sebagaimana diatur dalam Pasal 49 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama. Selanjutnya, dalam Penjelasan Pasal 49 huruf (b) Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama, dijelaskan dengan tegas tentang apa yang dimaksud dengan perkara waris dan konteks penyelesaiannya. Perkara waris meliputi penentuan siapa yang menjadi ahli waris, penentuan mengenai harta peninggalan, pembagian harta peninggalan, serta penetapan pengadilan atas permohonan tentang penentuan ahli waris dan pembagian harta peninggalan. Penetapan ahli waris bagi yang beragama Islam dilakukan oleh Pengadilan Agama atas permintaan pemilik waris, sementara bagi yang beragama selain Islam, penetapan dilakukan oleh pengadilan negeri. Dasar hukumnya adalah Pasal 833 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.(Choirudin, 2019).

UU Nomor 4 Tahun 2004 Pasal 25 ayat 1, yang telah diamendemen dengan UU Yurisdiksi Nomor 48 Tahun 2009, menegaskan bahwa setiap putusan harus mencakup alasan dan dasar hukumnya, serta bagian-bagian ketentuan hukum tertentu yang terkait atau mendasari perkara yang disidangkan. Ini berlaku untuk hak-hak yang tidak tertulis, seperti praktik hukum atau hukum adat. Dengan demikian, putusan pengadilan harus didasarkan pada pertimbangan yang jelas dan mengacu pada prinsip-prinsip hukum yang relevan, bahkan dalam hal-hal di luar ketentuan tertulis yang dikenal.

Pasal 178 ayat 1 *Herziene Inlandsch Reglement* (HIR) menetapkan bahwa hakim wajib menyampaikan semua argumen hukum yang tidak diajukan oleh para pihak dalam perkara, secara *ex officio*. Hakim memiliki kewenangan untuk menerima, menyelidiki, dan mengadili perkara perdata atau pidana yang diajukan kepadanya, termasuk pembatalan suatu akta notariil. Hakim

dapat memutuskan perkara yang terkait dengan pembatalan suatu akta notariil jika isu utama dalam persidangan adalah buku notaris, dan pihak yang bersangkutan merasa terganggu oleh isinya. Ini dapat terjadi dalam konteks perdata maupun pidana. Dengan demikian, hakim memiliki wewenang untuk mengatasi situasi dimana akta notariil menjadi pokok sengketa, baik dalam konteks perdata maupun pidana.

Menurut pandangan para tokoh agama dan sumber hukum, penjualan harta warisan diperbolehkan. Hal ini disebabkan karena harta warisan sudah menjadi hak mutlak bagi ahli waris, yang berarti bahwa ahli waris memiliki hak penuh untuk menghibahkan, mewakafkan, atau menjualnya. Dengan kata lain, harta warisan tersebut memenuhi segala hak yang berkaitan dengan kepemilikan dan pengelolaannya (Harahap, 2021). Dengan demikian, pengadilan dapat mengakhiri jabatan seorang notaris dan notaris dapat digugat jika terbukti bahwa notaris tersebut melakukan pelanggaran, seperti tindakan melanggar hukum dalam pembuatan suatu akta. Contohnya adalah ketika notaris memaksa salah satu pihak untuk menandatangani akta tanpa membacanya terlebih dahulu di hadapan para pihak, atau ketika notaris melanggar syarat formal lainnya dalam pembuatan suatu akta. Jika hal ini terbukti, notaris wajib memberikan ganti rugi kepada pihak-pihak yang terkena dampak dari akta yang dibuat oleh notaris tersebut atau yang merasa dirugikan.

Penetapan ahli waris di Pengadilan Agama Kota Pekalongan seringkali mengikuti proses yang melibatkan pembuktian hubungan keluarga dan klaim atas bagian harta warisan. Sebagai contoh, dalam suatu kasus, Pengadilan Agama Kota Pekalongan mungkin akan memeriksa bukti-bukti seperti akta kelahiran, akta nikah, atau bukti-bukti lainnya yang dapat menunjukkan hubungan keluarga antara pihak yang mengajukan klaim dan pewaris yang meninggal. Selain itu, para pihak yang berkepentingan mungkin juga akan diminta untuk menyampaikan bukti-bukti yang mendukung klaim mereka atas bagian harta warisan, seperti bukti kepemilikan atau bukti-bukti transaksi terkait dengan harta tersebut. Setelah mempertimbangkan semua bukti yang diajukan, Pengadilan Agama Kota Pekalongan akan mengeluarkan penetapan yang menetapkan siapa saja yang berhak sebagai ahli waris dan bagian masing-masing dari harta warisan tersebut.

a. Penetapan Pengadilan Agama Kota Pekalongan Nomor 99/Pdt .P/2022/PA.Pkl.

1) Pihak

PEMOHON, umur 60, Islam, pekerjaan pedagang, tempat kediaman di Yosorejo, RT. 01 RW.00, Kelurahan Kuripan Yosorejo, Kecamatan Pekalongan Selatan, Kota Pekalongan, sebagai Pemohon, memberikan kuasa kepada Kuasa Hukum, Advokat /Penasehat Hukum pada Kantor Hukum”, yang berkantor di Dk. Mijen, Ds. Samborejo, Tirto, Pekalongan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 19 September 2022, yang terdaftar pada

kepaniteraan Pengadilan Agama Pekalongan register nomor 111/S.KUASA/2022/PA.Pkl. tanggal 11 Oktober 2022, selanjutnya disebut Pemohon;

2) Duduk Perkara

Bahwa Pemohon dengan surat permohonannya tertanggal 29 September 2022 yang terdaftar secara *e-Court* di Kepaniteraan Pengadilan Agama Pekalongan dengan Register Perkara nomor 99/Pdt.P/2022/PA.Pkl, tanggal 29 September 2022, yang telah dilakukan perbaikan permohonan dengan surat perbaikan tertanggal 18 Oktober 2022, mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

- a) Bahwa Pemohon merupakan istri kedua dari PEWARIS ;
- b) Bahwa PEWARIS mempunyai kedua orang tua dan saudara yang sudah meninggal sekitar pada tahun 1950an, meninggal bersamaan karena ditembak oleh tentara penjajah yaitu Belanda;
- c) Bahwa PEWARIS yang selamat dan hidup hingga menikah dengan istri pertama yang tidak diketahui namanya hingga PEWARIS usia 50 tahun dan selama pernikahan tidak di memiliki anak;
- d) Bahwa Istri pertama PEWARIS sudah meninggal sejak 12 Tahun yang lalu;
- e) Bahwa Pemohon dan PEWARIS menikah pada tanggal 25 Juli 2011 yang dicatatkan dalam buku nikah Kantor Urusan Agama Kecamatan Ulujami Wilayah Administratif Pemalang., sebagaimana tercatat dalam Kutipan Akta Nikah Nomor: 651/82/VII/2011 tertanggal 25 Juli 2011;
- f) Bahwa setelah pernikahan tersebut Pemohon dengan PEWARIS membeli sebuah rumah pada 7 April 2017 dengan sertifikat Hak Milik atas nama PEWARIS dan PEMOHON dengan No. xxxxxx yang beralamat di Yosorejo, RT/RW 00/00, Kelurahan Kuripan Yosorejo, Kecamatan Pekalongan Selatan, Kota Pekalongan Provinsi Jawa Tengah;
- g) Bahwa pada pernikahan tersebut Pemohon dengan PEWARIS tidak memiliki anak;
- h) Bahwa pada pernikahan tersebut suami dari pemohon yaitu PEWARIS meninggal dunia pada hari selasa 27 Juli 2021 karena sakit;
- i) Bahwa dengan permohonan ini, maka pemohon bertujuan untuk melakukan penetapan terhadap hak waris berupa tanah dan rumah dengan sertifikat Hak Milik atas nama PEWARIS dan PEMOHON dengan No. xxxxxx yang beralamat di Yosorejo, RT/RW 00/00 , kelurahan Kuripan Yosorejo, Kecamatan Pekalongan Selatan, Kota Pekalongan Provinsi Jawa Tengah;

- j) Bahwa sesuai dengan ketentuan menurut Hukum Islam, suami istri yang ditinggalkan tanpa anak berhak atas hak waris *Za wil Furud*, berdasarkan Pasal 180 KHI. Janda mendapat seperempat bagian bila pewaris tidak meninggalkan anak. Dan bila pewaris meninggalkan anak, maka janda mendapat seperdelapan bagian;
- k) Bahwa Pemohon sanggup menanggung seluruh biaya yang timbul akibat permohonan ini;

Berdasarkan dalil-dalil permohonan di atas, Pemohon memohon agar Ketua Pengadilan Agama Kota Pekalongan yang memeriksa dan mengadili perkara ini, selanjutnya menjatuhkan putusan yang amarnya sebagai berikut :

PRIMER

- a) Mengabulkan Permohonan Pemohon Untuk Seluruhnya;
- b) Menyatakan Bahwa PEMOHON merupakan ahli waris dari PEWARIS;
- c) Membebaskan membayar biaya perkara menurut hukum yang berlaku;

3) Putusan Menetapkan

- a) Mengabulkan permohonan Pemohon ;
- b) Menyatakan H. PEWARIS Bin Solichin telah tiada di dunia pada tanggal 27 Juli 2021 dalam keadaan beragama Islam;
- c) Menetapkan Pemohon (PEMOHON) adalah ahli waris dari almarhum H. PEWARIS Bin Solichin (istri pewaris);
- d) Menyatakan bahwa penetapan ini dipergunakan untuk persyaratan administrasi penjualan sebidang tanah seluas 84 M2 yang di atasnya berdiri bangunan rumah, dengan sertifikat Hak Milik nomor xxxxxx atas nama PEWARIS dan PEMOHON, terletak di Yosorejo, RT. 00 RW. 00, Kelurahan Kuripan Yosorejo, Kecamatan Pekalongan Selatan, Kota Pekalongan;

Penulis menyoroti persoalan yang terjadi di Kota Pekalongan mengenai jual beli tanah waris. Dalam kasus tersebut sang istri menjadi pewaris tunggal tanpa adanya keturunan atau saudara, sehingga hukum mewajibkan adanya penetapan waris yang dilakukan oleh pengadilan sebagai salah satu bukti yang penting dalam kasus pewarisan tunggal seperti ini. Kompleksitas hukum pewarisan, terutama dalam konteks dimana hanya ada satu pewaris dan tidak ada penerima warisan lainnya yang jelas, maka, penetapan waris oleh pengadilan menjadi penting untuk memastikan bahwa hak-hak pewaris tunggal terlindungi dengan baik dan proses jual beli tanah waris dapat dilakukan secara

sah. Penulis juga menyoroti perlunya keputusan pengadilan sebagai bukti yang diperlukan dalam transaksi jual beli tanah, yang menunjukkan kesadaran akan pentingnya keabsahan hukum dalam setiap transaksi properti, terutama ketika melibatkan pewarisan tunggal. Dengan memberikan contoh konkret tentang penetapan waris di Pengadilan Agama Kota Pekalongan, penulis memperkuat argumennya tentang pentingnya proses hukum dalam menjaga keadilan dan keabsahan transaksi properti, terutama dalam konteks pewarisan tunggal.

Berdasarkan kenyataan bahwa pemohon telah mengidentifikasi suaminya sebagai isteri, maka permohonan suksesi berkaitan dengan hak-hak tersebut di atas beserta harta bendanya sesuai dengan Pasal 50 ayat 2 dari Aturan Nomor 1 Tahun 1974 (sebagaimana diubah dengan Undang-undang Perkawinan). Lebih lanjut, Pasal 107 ayat (2) Kompendum Hukum Islam memungkinkan juri untuk memberikan wewenang kepada pemohon untuk bertindak sebagai ahli waris yang sah, sehingga pemohon dapat mengajukan permohonan untuk mengubah nama sertifikat Hak atas tanah yang diterbitkan atas nama pemohon menjadi nama pemohon sendiri.

Perkara ini menyangkut perkawinan, sehingga termasuk dalam ketentuan Pasal 89 ayat (1) Undang-Undang Peradilan Agama Nomor 7 Tahun 1989 yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 dan amendemen selanjutnya. Sesuai dengan amendemen kedua UU Nomor 50 Tahun 2009, pemohon diwajibkan untuk membayar biaya perkara. Berdasarkan hasil pemeriksaan di atas, dapat disimpulkan bahwa harta warisan yang belum terbagi tidak sah untuk dijual karena masih memiliki ahli waris lain yang berhak atas bagian dari harta tersebut, dan belum jelas siapa yang akan mewarisi kepemilikan atas benda tersebut. Konsep ini sesuai dengan prinsip-prinsip hukum yang mengatur pemilikan dan pewarisan harta.

Selanjutnya, berdasarkan teori yang dikembangkan oleh Hans Kelsen, terdapat tiga topik utama yang diajukan, yaitu teori hukum, hukum negara, dan hukum internasional. Ketiga topik tersebut tidak dapat dipisahkan satu sama lain, karena saling terkait dan berkembang secara runtut berdasarkan logika hukum formal. Pendekatan ini berkembang dalam jangka waktu yang lama dan menjadi ciri utama dalam filsafat neo-Kantianisme, yang kemudian memberikan kontribusi pada pengembangan strukturalisme dalam pemikiran hukum (Jelae, 1998).

Majelis pengadilan berpendapat bahwa keterangan yang disampaikan oleh pemohon tersebut sesuai dengan kemaslahatan dan kepastian hukum bagi dirinya dan harta bendanya. Setelah mempertimbangkan semua aspek hukum yang relevan, termasuk keterangan yang telah disajikan, majelis pengadilan menyimpulkan bahwa tidak ada ketentangan dengan hukum dalam permohonan pemohon. Dengan demikian, berdasarkan pertimbangan tersebut, majelis pengadilan mengabulkan permohonan pemohon secara keseluruhan.

Keputusan atau penilaian dibuat sesuai dengan kebutuhan pemohon, dan oleh karena itu hakim mengevaluasi, mendefinisikan, dan menyusun ulang peristiwa-peristiwa yang diajukan kepadanya. Bagi hakim, faktor yang menjadi pertimbangan dalam menilai suatu perkara adalah fakta atau peristiwa, bukan hukum. Statuta berfungsi sebagai alat bagi hakim dalam memutuskan suatu perkara, sedangkan faktor penentu keputusan adalah peristiwa yang terjadi.

Hakim harus mampu merefleksikan setiap naskah pasal, mulai dari fakta perkara di persidangan hingga putusan hakim yang mencakup nilai-nilai Pancasila dan nilai-nilai inti UUD 1945. Sehingga, putusan yang dihasilkan oleh masing-masing hakim mencerminkan nilai-nilai filosofis yang tinggi, yang konteksnya ditandai dengan sifat putusan tersebut yang beriman, manusiawi, menjaga persatuan, penuh hikmah, dan memperhatikan keadilan sosial terhadap seluruh rakyat Indonesia. Oleh karena itu, penilaian hakim yang baik hendaknya mencakup tiga hal utama, yaitu keadilan filosofis, keadilan sosiologis, dan keadilan hukum.

2. Proses Jual Beli Tanah Hasil Waris Suami Yang Dilakukan Di Hadapan Notaris Berdasarkan Putusan Pengadilan Agama Kota Pekalongan.

Dapat dikatakan bahwa jual-beli itu sah apabila syarat-syaratnya terpenuhi. Hukum jual beli warisan sama dengan hukum jual beli pada umumnya. Penjualan warisan dapat dianggap sah apabila syarat-syarat dan asas-asas jual beli terpenuhi. Warisan yang dimaksud adalah warisan yang jelas, dimana hak ahli waris dilaksanakan.

Penjualan warisan harus memperhatikan penetapan hakim sebagai salah satu bukti yang penting dalam kasus pewarisan tunggal seperti yang disebutkan. Hal ini menunjukkan bahwa penetapan hakim memiliki peran yang krusial dalam menetapkan sah atau tidaknya suatu transaksi jual beli, terutama dalam konteks warisan. Terdapat kewajiban bagi penjual untuk memastikan bahwa hak atas barang yang dijual adalah sah atau mutlak, yang kemudian dipertegas dengan adanya penetapan hakim sebagai dasar jual beli. Hal ini menunjukkan bahwa penetapan hakim menjadi acuan penting dalam memastikan keabsahan transaksi jual beli warisan.

Meskipun semua ahli waris memiliki hak untuk menerima bagian mereka dari warisan, penjualan warisan harus disetujui oleh semua ahli waris atau dilakukan dengan persetujuan pengadilan, menekankan pentingnya penetapan hakim sebagai landasan hukum dalam jual beli warisan. Dengan demikian, analisis menunjukkan bahwa penetapan hakim memiliki peran yang signifikan dalam menegakkan keabsahan dan keadilan dalam transaksi jual beli, terutama dalam konteks warisan, di mana penetapan hakim seringkali menjadi dasar yang diperlukan untuk melindungi hak-hak ahli waris dan memastikan kepatuhan terhadap hukum.

Dalam konteks jual beli, pengertian jual beli dapat diartikan sebagai suatu perjanjian di mana salah satu pihak berjanji untuk mengalihkan hak milik atas barang tersebut, sementara pihak lainnya berjanji untuk membayar harga yang telah disepakati. Janji dari pihak penjual adalah untuk mengalihkan atau menyerahkan kepemilikan produk yang ditawarkan, sedangkan janji dari pihak pembeli adalah untuk membayar harga yang telah disepakati. Meskipun tidak secara eksplisit diatur dalam satu pasal pun, sudah seharusnya harga yang disepakati merupakan jumlah uang tertentu, karena jika tidak, maka itu bukan lagi merupakan jual beli, melainkan pertukaran atau barter (Purwantono & Khisni, 2018).

Yang perlu dialihkan oleh penjual kepada pembeli adalah kepemilikan atas barang tersebut, bukan sekadar kekuasaan atas barang tersebut. Yang dilakukan adalah penyerahan hak atau "penyerahan hukum". Jual beli merupakan kesepakatan bersama, yang berarti terbentuknya sebuah akad yang sah (mengikat secara hukum) saat kesepakatan antara penjual dan pembeli tercapai mengenai barang dan harganya, meskipun jual beli melibatkan barang yang tidak berpindah kepemilikan. Prinsip kesepakatan sukarela dalam jual beli ditegaskan dalam Pasal 1458 yang menyatakan: "Jual beli dianggap terjadi antara kedua belah pihak saat mereka mencapai kesepakatan mengenai barang dan harga, meskipun barang tersebut belum diserahkan atau harga belum dibayar".

Kewajiban orang yang meninggal adalah bahwa harta warisan orang tersebut secara otomatis berpindah kepada ahli warisnya. Semua ahli waris memiliki hak untuk menerima bagian mereka dari warisan tersebut. Setelah putra mahkota menerima bagian warisannya, dia menjadi bebas dan berhak sepenuhnya atas harta miliknya. Warisan yang belum dibagi tidak sah untuk dijual, karena masih ada ahli waris lain yang memiliki hak atas warisan tersebut dan belum jelas siapa yang akan menjadi pemilik barang tersebut.

Syarat-syarat jual beli memastikan bahwa penjual yang menjual barang adalah pemilik yang sah atau mutlak atas barang tersebut. Namun, jika semua ahli waris menyetujui penjualan warisan yang belum terbagi, maka penjualan warisan tersebut menjadi sah. Akad jual beli warisan dapat dinyatakan tidak sah oleh pengadilan jika ditemukan cacat hukum pada saat pelaksanaannya, seperti penjualan tanpa persetujuan ahli waris yang lain. Meskipun demikian, pembeli yang memiliki niat baik untuk membeli dan menjual tanah berhak mendapatkan perlindungan hukum sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pembelaan hukum adalah tindakan untuk mempertahankan atau melindungi sesuatu, yang bertujuan untuk menjaga kepentingan yang sah.

Langkah pertama dalam proses jual beli tanah warisan adalah pihak yang menandatangani perjanjian jual beli tanah warisan tersebut datang ke kantor notaris/PPAT. Di sana, notaris/PPAT akan menjelaskan lebih rinci langkah-langkah apa saja yang perlu dilakukan serta syarat-syarat proses jual

beli tanah warisan yang harus dipenuhi. Langkah selanjutnya adalah jika semua ahli waris sepakat untuk menjual tanah warisan dan semua syarat telah terpenuhi, maka PPAT akan membuat dan menandatangani Perjanjian Jual Beli (AJB). Pentingnya kehadiran para pihak yang mengambil keputusan (penjual dan pembeli) dalam pembuatan akta jual beli tanah warisan di PPAT. Apabila salah satu ahli waris tidak dapat hadir, dapat dibuatkan surat kuasa di notaris kediaman putra mahkota dengan menunjuk salah satu ahli waris sebagai pemberi kuasa. Surat kuasa penjual harus berupa akta notaris atau surat kuasa khusus yang otentik, sedangkan bagi pembeli dapat dilakukan dengan akta di bawah tangan.

Pada saat penandatanganan perjanjian jual beli di PPAT, kedua belah pihak harus didampingi oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam persidangan di pengadilan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Hal ini penting untuk memastikan keabsahan dan keabsahan proses jual beli tersebut.

Tahap selanjutnya setelah penjual dan pembeli, PPAT, dan saksi menandatangani perjanjian jual beli (AJB) adalah PPAT meneruskan perjanjian jual beli (AJB) dan dokumen lain yang diperlukan untuk didaftarkan peralihan hak atas tanah yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan dalam waktu tujuh hari kerja sejak penandatanganan surat yang bersangkutan.

Tahap terakhir adalah setelah penjualan didaftarkan, Kantor Pendaftaran Tanah (KPT) akan menyerahkan sertifikat tersebut kepada pembeli atau wakilnya. Namun, sertifikat hanya akan diberikan jika yang berhak menerimanya dapat membuktikan bahwa sertifikat itu dibuat dan bahwa pembayaran telah dilunasi sampai dengan lunasnya akta jual beli.

Jika proses ini berhasil dilakukan, maka pemegang hak yang baru akan dimasukkan dalam sertifikat hak atas tanah, dan perubahan nama pemilik baru atas tanah tersebut akan didaftarkan. Pembeli dapat mengambil sertifikat atas nama pembeli setelah 14 (empat belas) hari berada di kantor tanah. Ketika pemilik hak yang baru atau wakilnya menerima sertifikat pengelolaan tanah, maka peralihan hak atas tanah melalui proses jual-beli dianggap selesai. Sertifikat hak milik diberikan kepada pemilik hak yang bersangkutan menurut ukuran fisik dan data hukum yang dimasukkan dalam daftar real estat. Memperoleh sertifikat adalah hak yang dijamin secara hukum bagi pemegang hak atas tanah.

Keabsahan hukum atau hak pembuktian merupakan aspek penting dalam proses hukum. Hak untuk mengajukan bukti di persidangan merupakan hal yang kompleks karena melibatkan konstruksi kejadian atau kebenaran dari peristiwa yang terjadi di masa lalu. Meskipun dalam persidangan perdata, yang dicari bukanlah kebenaran absolut tetapi kebenaran relatif yang mungkin terjadi, proses pembuktian tetap menjadi bagian krusial dalam menentukan hasil suatu kasus.

Dalam proses pembuktian, baik dalam praperadilan maupun persidangan, penggugat harus dapat membuktikan tuntutan, sedangkan tergugat harus dapat membuktikan bantahannya. Keputusan hakim harus didasarkan pada bukti-bukti yang disajikan di persidangan, baik itu berupa bukti tertulis maupun bukti langsung. Kemenangan atau kekalahan suatu pihak dalam kasus tersebut sangat tergantung pada kekuatan bukti yang mereka ajukan. Kesaksian merupakan salah satu bentuk penyampaian bukti yang sah secara hukum kepada hakim, yang kemudian digunakan untuk memverifikasi kebenaran peristiwa-peristiwa yang diajukan dalam proses hukum.

Kepastian hukum merupakan prinsip yang sangat penting dalam sistem hukum. Hal ini mencakup kejelasan, konsistensi, dan kepastian mengenai konsekuensi dari tindakan hukum tertentu. Kepastian hukum memberikan keyakinan kepada masyarakat tentang apa yang diharapkan dari mereka dan apa yang dapat mereka harapkan dari sistem hukum. Prinsip ini juga menjamin bahwa keadilan dapat diwujudkan secara konsisten dan adil dalam penegakan hukum. Dengan adanya kepastian hukum, masyarakat dapat mengandalkan hukum sebagai pedoman perilaku yang dapat diandalkan dan dihormati oleh semua pihak.

Dalam proses jual beli tanah, kehadiran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sangat penting. PPAT bertanggung jawab untuk memastikan bahwa proses transaksi tanah berlangsung sesuai dengan aturan hukum yang berlaku. Mereka memiliki peran kunci dalam mengesahkan akta jual beli tanah dan memastikan bahwa sertifikat tanah yang diberikan sah secara hukum. Namun, tidak semua daerah memiliki PPAT yang mencukupi. Dalam situasi di mana tidak ada PPAT yang tersedia, PPAT sementara dapat ditunjuk untuk memenuhi kewajiban PPAT di daerah tersebut. PPAT sementara bertugas untuk menyusun dokumen-dokumen PPAT di daerah yang kekurangan PPAT, sehingga proses jual beli tanah tetap dapat berjalan dengan lancar meskipun tidak ada PPAT tetap yang tersedia. Hal ini penting untuk menjaga keberlangsungan proses transaksi tanah dan memberikan perlindungan hukum kepada para pihak yang terlibat dalam transaksi tersebut.

D. SIMPULAN DAN SARAN

Peradilan memiliki peran krusial dalam menegakkan hukum dan keadilan, dengan putusan pengadilan yang didasarkan pada pertimbangan yang cukup, memenuhi kriteria solusi otoritatif, efisiensi, kesesuaian dengan peraturan perundang-undangan, stabilitas, dan prinsip kesetaraan. Penetapan ahli waris oleh Pengadilan Agama menjadi penting dalam kasus pewarisan tunggal untuk memastikan perlindungan hak-hak pewaris tunggal dan keabsahan transaksi jual beli tanah waris, seiring dengan kebutuhan akan proses hukum yang transparan, adil, dan akuntabel dalam menyelesaikan sengketa..

Proses jual beli tanah hasil waris suami yang dilakukan di hadapan notaris berdasarkan putusan Pengadilan Agama Kota Pekalongan dapat dianggap sah jika memenuhi syarat-syarat dan asas-asas jual beli yang telah ditetapkan. Hal ini sejalan dengan prinsip-prinsip umum jual beli, di mana penjual harus memiliki hak milik mutlak atas barang yang dijual, sementara pembeli berjanji untuk membayar harga yang disepakati. Dalam konteks warisan, jual beli dapat sah jika hak ahli waris telah dilaksanakan dengan jelas, termasuk pembayaran utang, zakat, dan pemenuhan wasiat. Penjualan warisan yang belum terbagi hanya dapat dilakukan jika semua ahli waris setuju, dan jika tidak, penjualan tersebut tidak sah. Pentingnya keberadaan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam proses ini juga ditegaskan, karena mereka memastikan bahwa transaksi berjalan sesuai dengan hukum yang berlaku, meskipun di daerah tertentu PPAT sementara dapat ditunjuk untuk memastikan kelancaran proses tersebut.

Hendaknya perjanjian AJB tersebut harus dibuat di hadapan Notaris/PPAT, agar perjanjian tersebut mempunyai kekuatan yang kuat dan kekuatan alat bukti penuh di hadapan hakim. Hendaknya para pihak yang datang ke Notaris/PPAT untuk menuntut pelaksanaan suatu akta harus mengirimkan surat dan dokumen serta data yang terkait akta yang akan ditandatangani, yaitu surat dan dokumen serta data yang benar.

DAFTAR PUSTAKA

- Choirudin, M. (2019). *Mencermati Ketentuan Dasar Perkara Waris Dalam Undang-Undang (Telaah Terhadap Formula Prosedural Waris Dalam Undang-Undang)*. Mahkamah Agung Republik Indonesia, Pengadilan Agama Sumenep Kelas 1 A.
- Christiawan, R. (2018). *Penetapan Pengadilan Sebagai Bentuk Upaya Hukum Pada proses Eksekusi*. *Jurnal Yudisial*, Vol., 11,(No.3), p.369. <https://doi.org/10.29123/jy.v11i3.302>.
- Fannani, R. (2018). *Tinjauan Hukum Terhadap Penjualan Tanah Warisan Anak Di Bawah Umur (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung No. 1920 K/Pdt/2012)*. Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta.
- Harahap, T. M. (2021). *Praktik Jual Beli Harta Warisan Yang Belum , Dibagi Menurut Hukum Islam (Studi Kasus Di Kecamatan Panyabungan Barat)*. *Jurnal Islamic Circle E-Issn : 2722-3493*, Vol 2. p.97-104. <http://dx.doi.org/10.30659/akta.v5i1.2536>.
- Jelae, Z. (1998). *A Note On Adolf Merkl's Theory Of Administrative Law*. *Journal Facta Universitatis*, Vol. 1, (No.2), p.147. Retrived from <http://facta.junis.ni.ac.rs/lap/lap98/lap98-02.pdf>.

- Julyano, M., & Sulistyawan, A. Y. (2019). Pemahaman Terhadap Asas Kepastian Hukum Melalui Konstruksi Penalaran Positivisme Hukum. *JURNAL CREPIDO Jurnal Mengenai Dasar-Dasar Pemikiran Hukum: Filsafat dan Ilmu Hukum, Vol. 1*, (No. 1), p.13-22. p.13-22. <https://doi.org/10.14710/crepido.1.1.13-22>.
- Mahmudah, B. A. M., et.all. (2002). *Tinjauan Yuridis Proses Perjanjian Jual Beli Tanah Warisan (Studi Di Kantor Notaris/Ppat Sragen)*. Universitas Muhammadiyah Surakarta.
- Mohammad, A. (2003). *Strategi Penelitian Pendidikan*. Bandung: Angkasa.
- Nugroho,S. S, et.all. (2019). *Pengantar Hukum Indonesia*. Klaten: Penerbit Lakeisha.
- Patma, S., & Rumkel, N. (2021). Kedudukan Hukum Perjanjian Jual Beli Yang Dilakukan Oleh Ahli Waris Terhadap Harta Warisan Yang Belum Dibagi. *Jurnal Ilmiah Hermeneutika, Vol. 5*, (No. 2), p.354-362. <http://dx.doi.org/10.33603/hermeneutika.v3i2>.
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- Purwantono, et.all. (2018). Tinjauan Yuridis Implikasi Perjanjian Jual-Beli Dalam Keluarga Yang Dibuat Oleh Notaris Terhadap Kedudukan Ahli Waris. *Jurnal Acta, Vol. 5*, (No. 1), p.102. <https://doi.org/10.30659/akta.5.1.97-104>
- Putusan PA Pekalongan Nomor 16/Pdt.G/2024/PA.Pkl.
- Rialzi, M. (2014). Analisis Kasus Tentang Jual Beli Tanah Warisan Yang Belum Dibagi (Studi Putusan Mahkamah Syariah Sigli Nomor : 291/Pdt-G/2013/Ms-Sgi). *Jurnal Kajian Islam, Vol. 12*, (No. 2), p.171–177. Retrieved from <https://media.neliti.com/media/publications/164819-ID-analisis-kasus-tentang-jual-beli-tanah-w.pdf>
- Roza, D., & Parlindungan, G. T. (2021). Teori Positivisme Hans Kelsen Mempengaruhi Perkembangan Hukum Di Indonesia. *Lex Journalica, Vol. 18*, (No.1), p.20-26. <https://doi.org/10.47007/lj.v18i1.4056>.
- Subekti, & Lestari, V. N. S. (2020). *Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Rumah Tapak Dalam Kontrak Jual Beli Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli*. Surabaya: CV. Jakad Media Publishing.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1970 Tentang Ketentuan-Ketentuan Pokok Kekuasaan Kehakiman.